



Nombre de Conseillers en  
exercice.....80

**Objet : Approbation de la  
modification n°2 du Plan  
local d'urbanisme (PLU)  
de Montrouge**

Affiché le : **1 6 DEC. 2022**

Publié le : **1 6 DEC. 2022**

Date de réception  
préfecture : **1 6 DEC. 2022**

## VALLEE SUD – GRAND PARIS ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

**CONSEIL DE TERRITOIRE**  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

### SEANCE DU 6 DÉCEMBRE 2022

Par suite d'une convocation en date du 30 novembre 2022, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h30 en la salle des fêtes, place Jules Hunebelle à Clamart, sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Président.

**ETAIENT PRESENTS :** M. Jean-Didier BERGER, M. Jean-Yves SENANT, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Etienne LENGEREAU, Mme Jacqueline BELHOMME, M. Benoit BLOT, M. Laurent VASTEL, M. Philippe LAURENT, M. Patrick DONATH, M. Carl SEGAUD, Mme Nadège AZZAZ, M. Yves COSCAS, M. Lounes ADJROUD, M. Jean-Philippe ALLARDI, M. Stéphane ASTIC, Mme Yasmine BOUDJENAH, Mme Chantal BRAULT, M. Elie DE SAINT JORES, Mme Sylvie DONGER, M. Marc FEUGERE, M. Bernard FOISY, M. Alain GAZO, M. Jean-Patrick GUIMARD, M. Mouloud HADDAD, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE, M. Fabien HUBERT, M. Stéphane JACQUOT, M. Serge KEHYAYAN, M. Goulwen LE GALL, M. Jacques LEGRAND, Mme Corinne MARE-DUGUER, M. Patrice MARTIN, M. David MAUGER, M. Gilles MERGY, Mme Françoise MONTSENY, Mme Aicha MOUTAOUKIL, M. Wissam NEHMÉ, Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Gabriela REIGADA, Mme Cécile RENARD, Mme Sally RIBEIRO, M. Patrice RONCARI, Mme Laurianne ROSSI, M. Daniel RUPP, Mme Sophie SANSY, Mme Mariam SHARSHAR, Mme Isabelle SPIERS, M. Martin VERNANT, M. Patrick XAVIER.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :**

Mme Marie COLAVITA à M. Patrice MARTIN, Mme Elodie DORFIAC à Mme Nadège AZZAZ, Mme Claude FAVRA à M. Etienne LENGEREAU, Mme Sonia FIGUERES à Mme Jacqueline BELHOMME, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT à Mme Gabriela REIGADA, Mme Martine GOURIET à M. Stéphane JACQUOT, Mme Sarah HAMDJ à M. Bernard FOISY, Mme Colette HUARD à Mme Christine QUILLERY, M. Dominique LAFON à M. Laurent VASTEL, M. Pierre MEDAN à M. Jean-Yves SENANT, M. Paul-André MOULY à Mme Laurianne ROSSI, Mme Corinne PARMENTIER à Mme Françoise MONTSENY, M. Philippe PEMEZEC à M. Jean-Didier BERGER, M. Jacques PERRIN à M. Benoit BLOT, M. Jean-Michel POUILLÉ à Mme Yasmine BOUDJENAH, Mme Gwénola RABIER à M. Patrick XAVIER, Mme Isabelle ROLLAND à M. Fabien HUBERT, Mme Anne SAUVEY à M. Patrick DONATH, M. Georges SIFFREDI à M. Carl SEGAUD.

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Said AIT-OUARAZ, M. Rodéric AARSSE, M. Didier DINCHER, M. Patrick DURU, M. Maroun HOBEIKA, M. Laurent KANDEL, Mme Rosa MACIEIRA-DUMOULIN, Mme Pascale MEKER, Mme Françoise PEYTHIEUX, Mme Stéphanie SCHLIENGER, M. Thierry VIROL.

- 1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.
- 2) Madame Chantal BRAULT est désignée pour remplir ces fonctions.

**CONSEIL DE TERRITOIRE**  
**Séance du 6 décembre 2022**

**Objet : Approbation de la modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Montrouge**

**Le Conseil de Territoire,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-24, L 153-25, L 153-36 et suivants et R 153-20 et R 153-21,

**VU** la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles,

**VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,

**VU** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

**VU** le décret n° 2015-1212 du 30 septembre 2015 constatant le périmètre, fixant le siège et désignant le comptable public de la Métropole du Grand Paris,

**VU** le décret n° 2015-1655 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial dont le siège est à Antony,

**VU** la délibération du Conseil de Territoire du 27 septembre 2016 approuvant le PLU révisé de la commune de Montrouge,

**VU** la séance d'installation du Conseil de Territoire le 10 juillet 2020 au cours de laquelle le Président et les Vice-présidents ont été élus,

**VU** la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris du 7 décembre 2021 approuvant la modification n°1 du PLU de Montrouge,

**VU** l'arrêté n° A33/2019 de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris du 16 décembre 2019 constatant la mise à jour n°1 des annexes du PLU de Montrouge,

**VU** l'arrêté n° A27/2020 de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris du 12 mars 2020 constatant la mise à jour n° 2 des annexes du PLU de Montrouge,

**VU** l'arrêté n° A 399/2022 de Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris du 22 juin 2022 portant engagement de la procédure de modification n° 2 du PLU de Montrouge,

**VU** l'arrêté n° A 449/2022 de Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris du 13 juillet 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU,

**VU** la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 29 juin 2022 désignant Monsieur Morin en qualité de commissaire enquêteur,

**VU** la notification du dossier de modification n° 2 du PLU le 8 juillet 2022 aux personnes publiques associées visées par les articles L 132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme et à Monsieur le Maire de Montrouge,

**VU** l'avis favorable du Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) des Hauts-de-Seine en date du 2 septembre 2022 au projet de modification n°2 du PLU,

**VU** l'avis du Maire de Montrouge, qui a demandé d'annexer la mise à jour de la cartographie départementale de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux, ainsi que de mettre à jour les Servitudes d'Utilité Publique,

**VU** le courrier du 30 septembre 2022, dans lequel le Département des Hauts-de-Seine, demande une clarification de la rédaction de l'article 4 concernant l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau et en propose une rédaction,

**VU** le courrier en date du 19 août 2022 du Président du Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre (SMBVB) qui a émis un avis favorable au projet de modification du PLU et qui préconise une gestion des eaux pluviales vertueuse dans les projets d'espaces publics et d'espaces verts identifiés dans le cadre de la modification,

**VU** l'avis du Président du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) en date du 9 août 2022 qui attire l'attention de l'EPT sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie nécessite l'adaptation (extension) du réseau public de distribution d'eau afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie,

**VU** le premier courrier du Préfet des Hauts-de-Seine, daté du 16 août 2022, dans lequel il demandait un certain nombre de précisions, qui ont lui ont été transmises dans un courrier daté du 27 septembre 2022, accompagnés d'éléments annexes,

**VU** le second courrier du Préfet des Hauts-de-Seine, daté du 30 septembre 2022, dans lequel il prend bonne note des éléments transmis, et rappelle qu'il sera particulièrement vigilant à l'élaboration du PLUi de Vallée Sud Grand Paris, notamment en matière de construction de logements et d'équilibre habitats-emplois,

**VU** le dossier d'enquête publique,

**VU** les observations du public formulées lors de l'enquête publique,

**VU** le rapport, les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur émettant un avis favorable,

**VU** la note de synthèse du projet de PLU modifié soumis à approbation ci-annexée,

**VU** l'avis de la Commission Habitat, Aménagement, Politique de la ville, Développement économique, social et solidaire en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022,

**VU** le dossier de modification ci-annexé,

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Montrouge avait pour objet de :

- **Renforcer les espaces verts et les espaces publics au sein de la commune :**
  - Créer, modifier ou supprimer plusieurs emplacements réservés ou servitudes de pré-localisation pour l'aménagement d'espaces verts et d'espaces publics
- **Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique :**
  - Alléger partiellement les obligations de stationnement pour l'habitation
  - Alléger partiellement les obligations de stationnement pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- **Maintenir la cohérence urbaine et architecturale de la ville :**
  - Ajuster la règle concernant les surélévations de bâtiments existants
  - Ajuster les règles concernant les balcons, oriels et loggias
  - Permettre des percées adaptées à la cohérence architecturale de la ville
  - Permettre une évolution homogène du bâti en adaptant le règlement du secteur Upm1
  - Permettre une évolution homogène du bâti en adaptant le règlement graphique du plan masse du secteur Upm1
- **Répondre aux besoins des ménages montrougiens en accompagnant les opérations de densification raisonnée dans le diffus :**
  - Ajouter une possibilité d'extension pour les parcelles concernées par une bande de démolition
- **Renforcer la bonne répartition territoriale des équipements :**
  - Autoriser la destination « Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » en zone Umv
- **Renforcer et valoriser la richesse de l'offre commerciale :**
  - Créer un emplacement réservé lié au marché Victor Hugo
  - Renforcer la limitation des activités de service sur l'axe délimité au document graphique
  - Alléger les obligations de stationnement pour les locaux commerciaux et artisanaux de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Actualiser, clarifier et préciser :**
  - Clarifier et préciser l'article U.2
  - Ajouter une mention dans l'intitulé de l'article U.6
  - Clarifier les normes de stationnement de l'article U.12 et le mode de calcul associé
  - Clarifier et préciser l'article U.13
- **Rectifier les erreurs matérielles et mettre à jour certaines définitions,**

**CONSIDÉRANT** que l'enquête publique s'est déroulée du 5 septembre 2022 à 09h00 au 5 octobre 2022 à 17h30, soit pendant 31 jours consécutifs,



**CONSIDÉRANT** que les résultats de l'enquête publique justifient d'apporter les ajustements suivants :

Ajustement n°1

Limiter la possibilité d'avoir des CINASPIC en U<sub>mv</sub> au seul changement de destination avec la possibilité de réaliser une extension uniquement dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total (construction existante + extension),

Ajustement n°2

Appliquer les règles des saillies aux CINASPIC,

Ajustement n°3

Adopter une rédaction plus claire de l'article U13 :

*U13.1a) : Traitement des espaces libres de construction*

100% des surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts paysager.

Non modifié :

*U13.2: Espaces de pleine terre*

Dans la zone U, au moins 40% des surfaces libres de construction doivent être constituées de pleine terre,

Ajustement n°4

Remplacer dans l'article article U13.3.1 les termes d'« ouvrages techniques et équipements » par « les ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux »,

Ajustement n°5

Rectifier le tracé des aires constructibles du document graphique du secteur U<sub>pm1</sub> en tenant compte du bâti existant,

Ajustement n°6

Mettre à jour les servitudes d'utilité publique en application des articles L153-60 et L153-18 du code de l'urbanisme, et annexer la cartographie départementale de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux,

Ajustement n°7

Adopter la rédaction proposée par le département des Hauts de Seine de l'article 4 de l'annexe portant sur les réseaux d'eau et d'assainissement,

Ajustement n °8

Ajouter à l'article U2.2 :

« Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient situées le long des axes suivants : avenue Aristide Briand, avenue Pierre Brossolette, avenue Marx Dormoy, rue Barbès et boulevard Romain Rolland et avenue du Docteur Lannelongue »,

**CONSIDÉRANT** que la modification n° 2 du PLU de Montrouge telle qu'elle est présentée au Conseil de Territoire est prête à être approuvée conformément aux articles susvisés,

**Après en avoir délibéré à l'unanimité (3 abstentions)**

**ARTICLE 1 - APPROUVE** la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montrouge.

**ARTICLE 2 - PRECISE** que le dossier de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Montrouge tel qu'approuvé par le Conseil de Territoire, sera tenu à la disposition du public au Service Urbanisme de Montrouge ainsi qu'au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris situé 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses, aux heures d'ouverture au public.

**ARTICLE 3 - PRECISE** qu'une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera tenue à la disposition du public à la Préfecture des Hauts-de-Seine, au siège administratif de Vallée Sud - Grand Paris - 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses (92260), sur son site internet ([www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr)) ainsi qu'au Service Urbanisme de Montrouge aux jours et heures habituels d'ouverture et via un lien internet sur le site internet de la ville (<https://www.ville-montrouge.fr/>) pendant un délai d'un an, à compter de la clôture de l'enquête publique. Il en sera de même sur le site <http://modification2-plu-montrouge.enquetepublique.net>.

**ARTICLE 4 - PRECISE** que la présente délibération sera publiée sur le site internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et affichée pendant un mois au siège social de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris (place de l'Hôtel de Ville, 92160 Antony) ainsi qu'en Mairie de Montrouge.

**ARTICLE 5 - PRECISE** que le PLU modifié sera exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications.

**ARTICLE 6** - la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Monsieur le Maire de Montrouge.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président  
Vallée Sud – Grand Paris

Jean-Didier BERGER

